

RAMAVTAL FÖR EXPLOATERING AV FASTIGHETEN SICKLAÖN 87:1, SVINDERSVIKS SKOLA

Detta ramavtal, nedan benämnt "Ramavtalet", har ingåtts mellan följande parter

- 1) Nacka kommun, org. nr 212000-0167 "**Kommunen**", och
- 2) LjungbergGruppen Svindersvik AB (org.nr. 556674-6045), "**Exploatören**".

Nedan benämns Kommunen och Exploatören gemensamt som "**Parterna**".

1 § BAKGRUND OCH SYFTE

Ramavtalet reglerar rättigheter och skyldigheter mellan Parterna avseende den planerade exploateringen av fastigheten Sicklaön 87:1 som markerats med röd linje i bilagd karta (Bilaga 1), nedan benämnd "**Området**". Ramavtalet ska ligga till grund och utgöra ramen för kommande exploateringsavtal mellan Parterna. Parterna är medvetna om att Områdets gränser kan komma att justeras i samband med framtida detaljplaneläggning.

Inom Området är idag bl.a. en skola uppförd ("**Gamla Svindersviks skola**"). Det huvudsakliga syftet med exploateringen av Området är att bygga om och riva delar av Gamla Svindersviks skola samt uppföra nya skollokaler inom Området ("**Nya Svindersviks skola**").

Vid sidan av uppförandet av Nya Svindersviks skola kommer Exploatören inom Området även ges möjlighet att uppföra bostäder, en ny idrottshall, förskola samt vissa övriga verksamheter.

Parterna har gemensamt arbetat fram en preliminär tidplan för planarbetet och exploateringens framskridande, Bilaga 2.

Ramavtalet syftar *särskilt* till att reglera följande frågor:

- Principiella förutsättningar för framtida markbyten,
- Principer för Parternas ansvar för hantering av befintliga hyresgästavtal,
- Principer för Exploatörens utgivande av exploateringsersättning och medfinansiering av tunnelbana till Nacka,
- Principer för Exploatörens ansvar avseende uppförande av bullerskydd

2 § AVTALSHANDLINGAR

Till Ramavtalet hör följande bilagor:

| | |
|----------|--|
| Bilaga 1 | Karta över Området |
| Bilaga 2 | Preliminär tidplan för skola och kringliggande |
| Bilaga 3 | Karta utvisande planerade markbyten |

| | |
|----------|--|
| Bilaga 4 | Markvärdering |
| Bilaga 5 | Mellan parterna ingånget planavtal |
| Bilaga 6 | Exploateringsersättning Centrala Nacka Sickla Plania |

3 § GILTIGHET

Detta ramavtal träder i kraft från och med dagen för båda parternas undertecknande och har dessförinnan godkänts av styrelsen för LjungbergGruppen Svindersvik AB.

Detta ramavtal är till alla delar förfallet utan rätt till ersättning för någondera parten om inte avtalet godkänns av kommunfullmäktige i Nacka kommun senast sex månader efter dess undertecknande genom beslut som vinner laga kraft.

4 § FÖRUTSÄTTNINGAR FÖR KOMMANDE EXPLOATERING

4.1 § MARKÖVERFÖRING/MARKBYTEN

Kommunen avser att till Exploatören överlåta den del av Området som Kommunen äger, vilken enligt kommande detaljplan kommer att utgöra kvartersmark (se markering i [Bilaga 3](#)).

Mark som enligt den kommande detaljplanen är markerad som allmän plats, vilken i dag ägs av Exploatören, ska överlåtas från Exploatören till Kommunen (se markering i [Bilaga 3](#)).

En markvärdering har genomförts av den aktuella marken, [Bilaga 4](#). Parterna har härvid överenskommit att ovan beskrivna överföringar av mark mellan Parterna, ska genomföras som ett markbyte genom fastighetsreglering, utan att mellanliggande ersättning utgår.

4.2 § BEFINTLIG VERKSAMHET

Kommunen och Exploatören är överens om att genomförandet av detta projekt är av sådan omfattning att pågående verksamhet på befintlig fastighet kommer att påverkas väsentligt. I syfte att möjliggöra projektet är Parterna eniga om att de aktuella lokalhyresavtalen avseende den befintliga skolan behöver sägas upp.

Exploatören har i juni 2018 sagt upp de tre lokalhyresavtalen med Kommunen som hyresgäst för villkorsändring per 2019-06-30 i syfte att göra avtalstiden mer flexibel och Kommunen har i sin tur för avsikt att säga upp de andrahandshyresavtal som tecknats med den aktör som hyr lokaler inom Området, med preliminär avflytt 2020-06-30. Såväl Kommunen som Exploatören är medvetna om att den aktör som hyr lokaler inom Området har ett s.k. indirekt besittningsskydd enligt 12 kap 57 – 60 §§ Jordabalken (1970:994).

För det fall att Exploateringen av Området skulle föranleda att Kommunen skulle bli skyldig att utge ersättning till andrahandshyresgästen, är Parterna överens om att Exploatören ska ersätta Kommunen med halva det belopp som Kommunen finnes skyldig att utge till Kommunens andrahandshyresgäst, se dock nedan angivna undantag.

För den händelse att den ersättning Kommunen har att utge till andrahandshyresgästen fastställs genom en frivillig överenskommelse mellan Kommunen och andrahandshyresgästen – och således ej genom en lagakraftvunnen dom – har Exploatören att dessförinnan godkänna överenskommelsen före det att ersättningsskyldighet gentemot Kommunen för halva ersättningsbeloppet föreligger. Skäl för att inte godkänna överenskommelsen begränsas till situationer när överenskommelsen består i oskäliga kostnader som inte går att relatera till vad som enligt praxis på området avser sedvanliga ersättningsposter eller att ersättningen klart överstiger vad som sannolikt skulle ha fastställts vid en domstolsprövning. Exploatören ska på begäran ges möjlighet att ta del av den kommunikation och de handlingar som ingår inom ramen för Kommunens ersättningsförhandlingar med andrahandshyresgästen.

Om kommunens skadeståndsskyldighet fastställs genom lagakraftvunnen dom, ska från det belopp Exploatören har att betala avräknas eventuella merkostnader som uppstått till följd av att Kommunen medvetet eller av oaktsamhet handlagt uppsägningen eller processen på ett sätt som inneburit att Exploatörens ersättningsskyldighet blivit högre än vad som annars skulle varit fallet.

4.3 § STÖRNINGSSKYDD – BULLER

Exploatören ansvarar för att godtagbara bullernivåer kan innehållas inom Området. Detta innebär att Kommunen inte ska bekosta åtgärder för störningsskydd oaktat om dessa enligt kommande detaljplan ska genomföras utanför Området.

4.4 § ALLMÄNNA ANLÄGGNINGAR

4.4.1 § FÖRUTSÄTTNINGAR FÖR UTBYGGNADEN

Kommunen ansvarar för projektering, utförande och bekostande av utbyggnad av allmänna anläggningar utanför Området, i huvudsaklig överensstämmelse med vad som framgår med Bilaga 1. Det antecknas härvid att Alphyddevägen och Svindersviksvägen, innefattande även angöringsplats från allmänplats vid Alphyddevägen och Svindersviksvägen, är belägna utanför Området (se Bilaga 1). Vad gäller störningsskydd gäller vad som framgår enligt punkten 4.3.

Även om Områdets gränser skulle förändras i samband med framtida detaljplaneläggning ska den kostnadsfördelning vad gäller ansvar för utbyggnad av allmänna anläggningar som framgår av Ramavtalet inte justeras.

4.4.2 § EXPLOATERINGSERSÄTTNING – BERÄKNING AV ERSÄTTNING

Parterna är överens om att Exploatören i kommande Exploateringsavtal, i enlighet med riktlinjer från Kommunen vad gäller exploateringsersättning, ska åläggas att erlagga ersättning för utbyggnaden av såväl lokala åtgärder som övergripande åtgärder (se Bilaga 6), beräknat utifrån antalet tillkommande BTA¹ som tillskapas inom Området enligt Tabell 1 nedan:

¹ BTA beräknas enligt svensk standard SS 021054:2009. Garage räknas inte in i de ytor som genererar bidrag. Exploatören äger rätt att räkna av befintliga byggrätter inom Området.

Tabell 1 – Exploateringsersättning som ska erläggas per kvm BTA

| | |
|------------------------------|-----------------|
| Bostadsrätter/ägarlägenheter | 1400 kr/kvm BTA |
| Hysesrätter | 1400 kr/kvm BTA |
| Skola, förskola och idrott | 0 kr/kvm BTA |

Baserat på det preliminära antalet byggrätter som planeras inom Området så innebär detta att Exploatören i framtiden ska utge ca 2 800 000 kr i exploateringsersättning till Kommunen (beräknat på ca 2000 kvm BTA bostadsrätter/ägarlägenheter). Den av Exploatören erlagda ersättningen baseras enbart på tillkommande byggrätter för bostäder.

Vid exploateringsersättningens erläggande enligt punkten 0 nedan ska beloppen i tabellen ovan justeras i förhållande till förändring i konsumentprisindex (KPI) från dagen från Ramavtalets undertecknande.

4.4.3 § MEDFINANSIERING AV TUNNELBANAN

Ett avtal mellan Staten, Stockholms läns landsting, Stockholms stad, Kommunen, Solna stad och Järfälla kommun har träffats angående finansiering och medfinansiering av utbyggnad av tunnelbanan samt ökad bostadsbebyggelse i Stockholms län enligt 2013 års Stockholmsförhandling. Huvuddragen i avtalet innebär att Exploatören kommer att få medfinansiera tunnelbaneutbyggnaden enligt nedan.

Utbyggnad av tunnelbana till Nacka möjliggör en kraftig utökad bostadsbebyggelse på västra Sicklaön, vilket definieras som Sicklaön väster om Saltsjöbadsleden och Nyckelviken. Exploatörer på västra Sicklaön kommer att ta del av de fördelar som utbyggnaden av tunnelbanan medför såsom förbättrade kommunikationer, möjlighet att förtäta och bygga stad, ökade fastighetsvärden på västra Sicklaön och därtill ökade försäljningspriser av fastigheter.

Samtliga exploatörer inom västra Sicklaön ska därför medfinansiera utbyggnaden av tunnelbanan, utifrån antalet BTA¹ som tillskapas enligt Tabell 2 och 3 nedan.

Tabell 2 - Medfinansiering från exploatörer på västra Sicklaön

| | |
|--------------------------------------|----------------|
| Bostadsrätter/ägarlägenheter | 800 kr/kvm BTA |
| Hysesrätter | 400 kr/kvm BTA |
| Handel | 150 kr/kvm BTA |
| Konvertering av kontor till bostäder | 150 kr/kvm BTA |

För kontor beräknas medfinansiering för utbyggnaden av tunnelbanan enligt Tabell 3.

Tabell 3 - Kontor enligt separat trappa

| År | 2017 | 2018 | 2019 | 2020 | 2021 | 2022 | 2023 | 2024 | 2025 | 2026 | 2027 | 2028 | 2029 | 2030 |
|------------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|
| Kr/kvm BTA | 150 | 150 | 150 | 150 | 300 | 450 | 600 | 750 | 900 | 1000 | 1000 | 1000 | 1000 | 1000 |
| Rabatt | 15% | 10% | 5% | 0% | 0% | 0% | 0% | 0% | 0% | 0% | 0% | 0% | 0% | 0% |

Beloppen är angivna i 2013 års prisnivå (januari). Vid erläggande av beloppet skall angivna belopp justeras i förhållande till förändring i konsumentprisindex (KPI) från januari 2013. Medfinansiering är reducerad för de detaljplaner som antas före år 2020 enligt Tabell 4.

Tabell 4 – Reducerad medfinansiering av tunnelbanan

| Detaljplaner antagna år: | Erlägger x % av ovan angivna belopp i Tabell 1 och 2: |
|--------------------------|---|
| 2016 | 80% |
| 2017 | 85% |
| 2018 | 90% |
| 2019 | 95% |

4.4.4 § ERLÄGGANDE AV EXPLOATERINGSSERSÄTTNING OCH MEDFINANSIERING AV TUNNELBANAN

Preliminära ersättningsbelopp beräknat enligt punkterna 0 och 0 ovan ska erläggas till Kommunen senast 30 dagar efter det att Detaljplanen vinner laga kraft.

I samband med att bygglovsprövning i enlighet med detaljplanen har genomförts och det faktiska antalet BTA som tillskapas inom detaljplanen kan fastställas, ska en ny beräkning av ersättningsbeloppen genomföras utifrån den faktiska BTA som Exploatören i samband med bygglovsprövningen har givits tillåtelse att tillskapa inom detaljplanen.

Beräkningen av de uppdaterade ersättningsbeloppen ska ske enligt samma beräkningsgrunder som framgår av punkterna 0 och 0 ovan.

I den mån som detaljplanens antagandedatum, det faktiska BTA som kan tillskapas inom detaljplanen, skulle föranleda högre eller lägre ersättningsbelopp än de preliminära ersättningsbelopp som ska utgå enligt ovan, ska Kommunen och Exploatören sinsemellan reglera så att mellanskillnaden erläggs till berättigad part senast 30 dagar efter det att Kommunen har tillställt Exploatören uppdaterade beräkningsunderlag som klargör vad de uppdaterade ersättningsbeloppen uppgår till.

De uppdaterade ersättningsbeloppen ska oaktat eventuell pågående bygglovsprövning hänförlig till detaljplanen, utifrån bästa möjliga underlag, fastställas senast tre år efter det att detaljplanen har vunnit laga kraft.

4.4.5 § GATUKOSTNADER

Om Exploatören fullgör sina förpliktelser enligt Ramavtalet och senare ingånget exploateringsavtal, så ska Exploatören anses ha erlagt på belöpande ersättning för gatukostnad utförd gata och annan allmän plats med därtill hörande anordningar.

4.5 § TIDPLAN

Parterna har gemensamt tagit fram en preliminär tidplan för projektet, Bilaga 2.

4.6 § ÖVRIGA FÖRUTSÄTTNINGAR

Parterna är medvetna om att Projektet för sitt genomförande är beroende av att ett antal frågor finner sin lösning. Det gäller dels hanteringen av befintlig verksamhet och dels förhyrningen av planerad idrottshall.

5 § ÖVRIGA VILLKOR

5.1 § ERSÄTTNING I ÖVRIGT

Exploatören ska utge ersättning till Kommunen enligt vad som framgår av detta ramavtal.

Exploatören ska i samband med exploateringen av Området och under förberedande planarbete ersätta Kommunen med faktisk kostnad för arbete med avtal, detaljplaneläggning inkl. utredningar, projektering, upphandling, byggledning, samordning, utbyggnad, besiktning samt för Kommunens interna administrationskostnader i den mån som kostnaderna är relaterade till exploateringen av Området. Vad gäller Kommunens kostnader hänförliga till exploatering utanför Området, så täcks dessa av det exploateringsersättning som Exploatören utger enligt punkten 0 ovan, varför Exploatören inte ska utge någon ytterligare ersättning för sådan exploatering. Kommunens interna arbete ska ersättas enligt vid varje tidpunkt gällande timpriser. Kostnaderna regleras närmare i mellan parterna ingånget planavtal (se Bilaga 5) och kommer att regleras ytterligare i framtida exploateringsavtal.

Ersättning ska erläggas mot faktura med förfallotid om minst 30 dagar, till vilken ska fogas erforderliga verifikationer och övrigt underlag.

5.2 § KOMMUNIKATIONSPLAN

Parterna är överens om att samverka kring den information till allmänheten, näringsidkare med flera som kommer att behöva kommuniceras i samband med planering och genomförande av exploateringen. Parterna ska gemensamt ta fram en kommunikationsplan som de förbinder sig att verka efter.

Samarbetet förutsätter en öppen och pågående dialog mellan Parterna avseende mediekontakter och mediebearbetning. Kommunen har det övergripande ansvaret för kommunikationen och ansvarar för ärendehantering föranledd av synpunkter från allmänheten, näringsidkare med flera.

5.3 § FÖRBEREDANDE ARBETEN

Efter att kommande detaljplan har vunnit laga kraft äger Exploatören rätt att nyttja Området för att vidta förberedande och preliminära åtgärder för byggnation enligt detaljplanen, under förutsättning att dessa åtgärder är förenliga med plan och bygglagen (2010:900).

5.4 § AVBRYTANDE AV PLANARBETE

Om någon av parterna önskar avbryta detaljplanearbetet eller häva och säga upp Ramavtalet ska detta omgående skriftligen meddelas den andra parten.

Kommunen äger rätt att omedelbart avbryta planarbetet om omständigheter utanför Kommunens kontroll skulle föranleda att förutsättningar saknas för att detaljplan för Exploatörens fastighet inom Området ska antas eller vinna laga kraft. Om detaljplanearbetet avbryts ger inte detta Exploatören någon rätt till annan marktilldelning eller ekonomisk ersättning. Kommunen har rätt till ersättning för dittills nedlagt arbete och kostnader, i enlighet med vad som framgår av planavtalet (Bilaga 5).

5.5 § SAMORDNINGAR OCH STÖRNINGAR

Frågor av betydelse för genomförandet av kommande detaljplan, så som till exempel trafik under byggtiden, praktiska förutsättningar och eventuella villkor skall utredas inom ramen för respektive detaljplan. Exploatören ska minimera störningar på omgivningen och ska samordna sina arbeten med Kommunens och andra exploatörers omkringliggande projekt

5.6 § ÖVRIGA AVTAL

Exploateringsavtal upprättas innan detaljplan antas av kommunfullmäktige. I avtalet regleras bland annat marköverlåtelser, rättighetsupplåtelser, kostnader och utförande av allmänna anläggningar mer detaljerat.

Inför antagande av detaljplan och exploateringsavtal skall Exploatören överlämna erforderliga garantier i form av bankgaranti eller likvärdig garanti som Kommunen godkänner.

Exploatören ansvarar för att ingå och säkerställa erforderliga avtal och överenskommelser för exploatering av sina fastigheter inom Området med annan part avseende vatten och avlopp, fjärrvärme, el och tele eller motsvarande.

Kommunen förbinder sig inte att anta en detaljplan genom att ingå detta ramavtal.

5.6.1 § AVTAL MED NACKA VATTEN OCH AVFALL

För undvikande av missförstånd antecknas att Ramavtalet inte i något avseende reglerar utbyggnaden av allmänna anläggningar relaterat till VA-anläggningar med tillhör. Exploatören har därför en skyldighet att ingå ett separat avtal med Nacka Vatten och Avfall AB som reglerar utbyggnaden av VA-anläggningar inom Området.

5.7 § ÄNDRINGAR OCH TILLÄGG

Ändringar och tillägg till Ramavtalet ska upprättas skriftligen och undertecknas av båda parter.

5.8 § ÖVERLÅTELSE

Ramavtalet får inte utan Kommunens skriftliga medgivande överlåtas på annan.

5.9 § TVIST

Tvist angående tolkning och tillämpning av Ramavtalet ska avgöras av allmän domstol enligt svensk rätt och på Kommunens hemort.

Detta avtal är upprättat i två likalydande exemplar varav parterna tagit var sitt.

Nacka den
För Nacka kommun

..... den
För LjungbergGruppen Svindersvik AB

.....

.....

.....

.....